



## OBJETIVO

Gerar ganho de capital aos cotistas através da participação imobiliária em um projeto de alto padrão a ser desenvolvido em parceria com a Benx Incorporadora

## INFORMAÇÕES GERAIS

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>2</sup>**  
**20.986.080**

**NÚMERO DE COTAS**  
**2.098.608**

**VALOR PATR. DA COTA<sup>2</sup>**  
**10,0**

**RESULTADO ESPERADO<sup>3</sup>**  
**IPCA + 11,4% a.a.**

**VENDIDO**  
-

**EVOLUÇÃO DE OBRAS**  
-

**DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO**  
-



[CADASTRE-SE AQUI PARA RECEBER O RELATÓRIO MENSALMENTE](#)

## MERCADO

No mês de setembro, o mercado de São Paulo<sup>1</sup> bateu o recorde de lançamentos no ano (14.408 unidades) e se consolidou como o segundo melhor mês de vendas do ano, com 10.543 unidades vendidas, atrás apenas do mês de março (com 10.553 vendas). Mantendo a tendência observada ao longo do ano, 91% dos lançamentos foram de apartamentos menores que 45m<sup>2</sup>, sendo 67% das unidades enquadradas no segmento econômico. Esse resultado é decorrente da forte demanda do público-alvo e em especial dos subsídios municipais e federais, reforçando a concentração do crescimento desta tipologia e seu impacto na oferta final (estoque) quando comparado com os últimos anos, conforme gráfico a seguir.

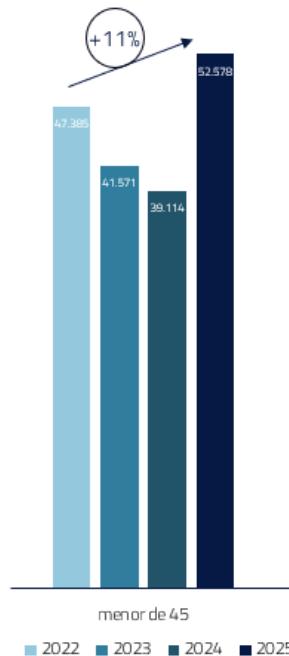
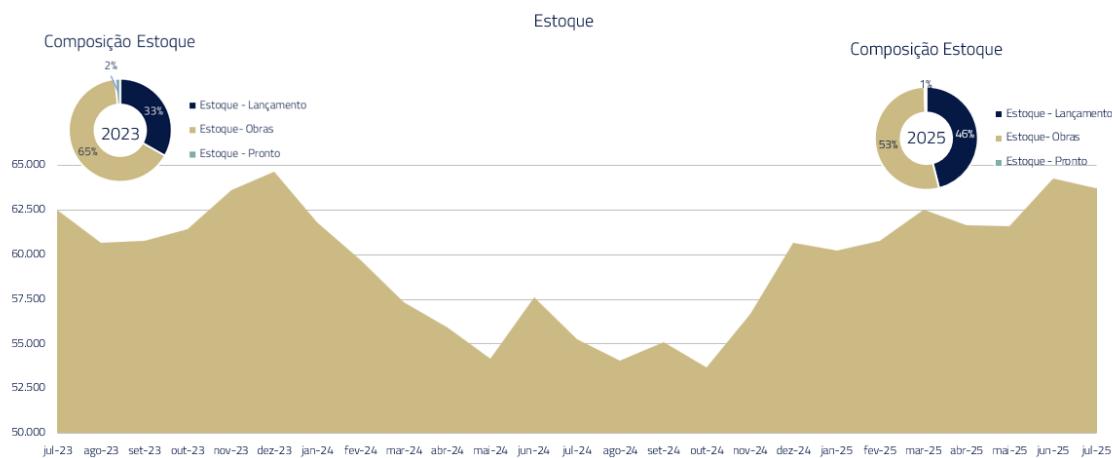


Gráfico 1: Volume de Estoque de unidades menores que 45m<sup>2</sup> por ano

Em relação ao crescimento dos lançamentos e vendas em comparação com o mesmo período do ano passado, temos acompanhado o comportamento dos dois indicadores, com especial atenção ao crescimento dos estoques, uma vez que os lançamentos cresceram 34% (90.654 unidades em 2025 contra 67.578 unidades em 2024), enquanto as vendas tiveram um incremento de 10% (81.765 unidades em 2025 contra 74.094 unidades em 2024), resultando em um aumento da oferta final de unidades da cidade, após os níveis mais baixos observados no final 2024. Apesar deste crescimento, observamos que a composição do estoque permanece saudável, com aproximadamente 1% de unidades prontas, 53% de unidades no estágio de obras e 46% em lançamento.



*Gráfico 2: Composição do Estoque mês a mês*

<sup>1</sup>Secovi

<sup>2</sup>Banco Central

<sup>3</sup>Data-base: 28/11/2025

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>2</sup>	GESTOR	ADMINISTRADOR
2,03%	Kinea Investimentos	BTG Pactual
TAXA DE PERFORMANCE <sup>3</sup>	INÍCIO DO FUNDO	PRAZO DO FUNDO <sup>1</sup>
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Junho/2025	5 anos

1. As previsões de habite-se estão sujeitas a possíveis postergações de obra.

2. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerada no montante a ser investido pelos participantes.

3. A taxa de performance é cobrada após retorno total do capital aportado pelos participantes. Nos casos de permuta a performance foi incluída dentro do preço de aquisição.

4. Rentabilidade sem considerar taxas de distribuição e coordenação.

## FUNDO

Nesse mês destacamos o lançamento oficial do projeto, alcançando a excelente marca de 29% vendido.

Desde o início da abertura do stand de vendas o projeto recebeu mais de 450 visitas, números que reforçam o protagonismo do projeto dentro da microrregião, e demonstram a assertividade do produto na ponta de vendas.

Um dos quesitos que podemos destacar deste protagonismo do projeto é a autenticidade da arquitetura e design que, em conjunto com a Benx, conseguimos trazer ao empreendimento. Este conceito vai além da estética, buscando materializar a experiência de morar bem. Com áreas de lazer que incluem piscina coberta com raia e piscina descoberta, academia completa e equipada com tecnologia de ponta, salão de festas e, em destaque, a quadra de tênis de tamanho oficial.

O time de especialistas do produto conta com a arquitetura da MCAA Arquitetos, interiores da Vivan Coser, paisagismo do escritório Burle Marx e design de Zanini de Zanine.

No próximo mês continuaremos com os investimentos em marketing para maximizar o embalo alcançado neste arranque inicial do projeto, com foco no atendimento dos clientes no stand de vendas para mostrar a real dimensão terreno, em conjunto com o apartamento decorado, que é a principal ferramenta de vendas neste primeiro ciclo de lançamento. Destacamos neste relatório algumas fotos e do stand de vendas do empreendimento.

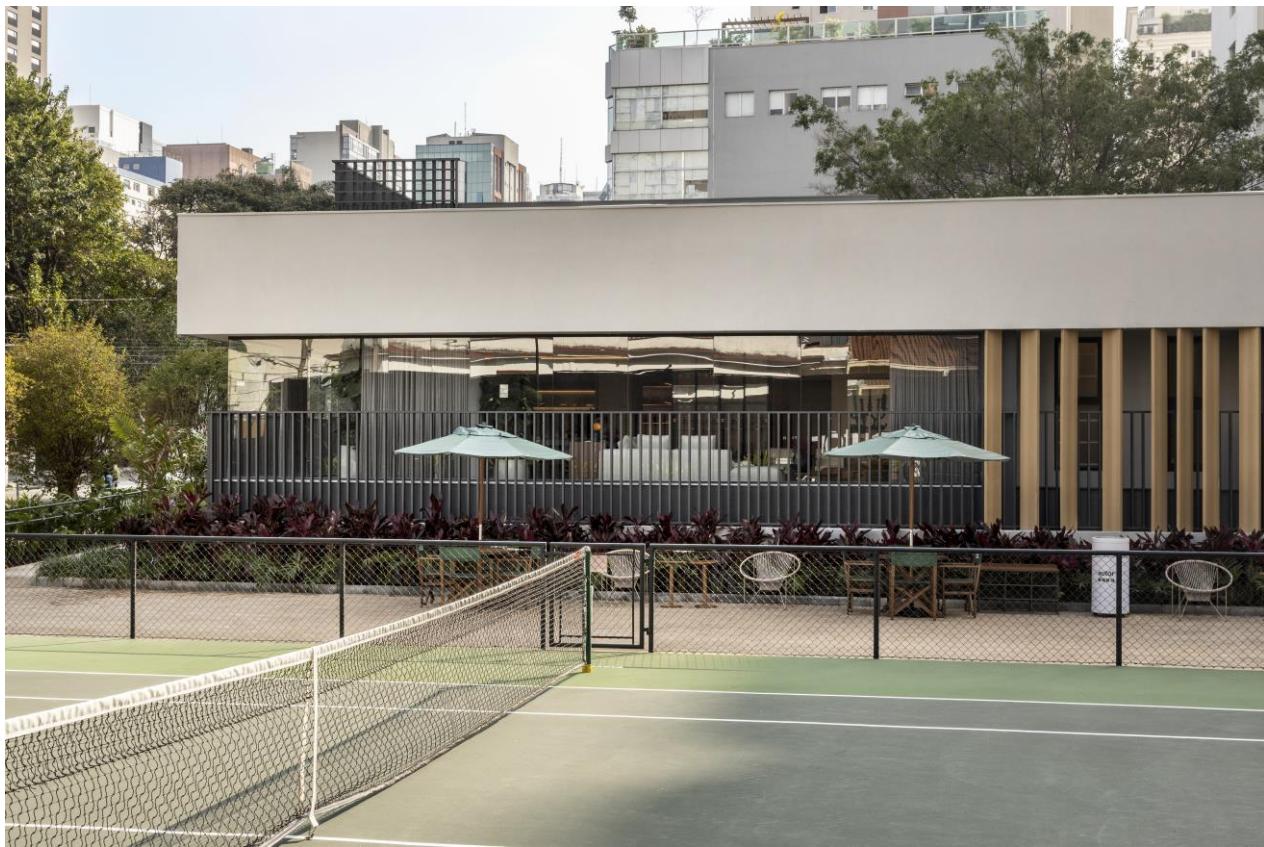
A expectativa de retorno<sup>1</sup> para o projeto se mantém em IPCA + 12,0% a.a. e a expectativa para próxima chamada é no 1T de 2026.

## PROJEÇÃO DE CHAMADAS<sup>5</sup>

Mês	Expectativa*
dez/25	0,0%
jan/26	0,0%
fev/26	0,0%
mar/26	-13,0%
2T 2026	0,0%
3T 2026	0,0%
4T 2026	-6,0%
2027	-28,1%
2028	-2,0%
2029	-4,0%
2030	0,0%

5. A expectativa de valores da chamada podem sofrer alterações sem aviso prévio.

## IMAGENS STAND





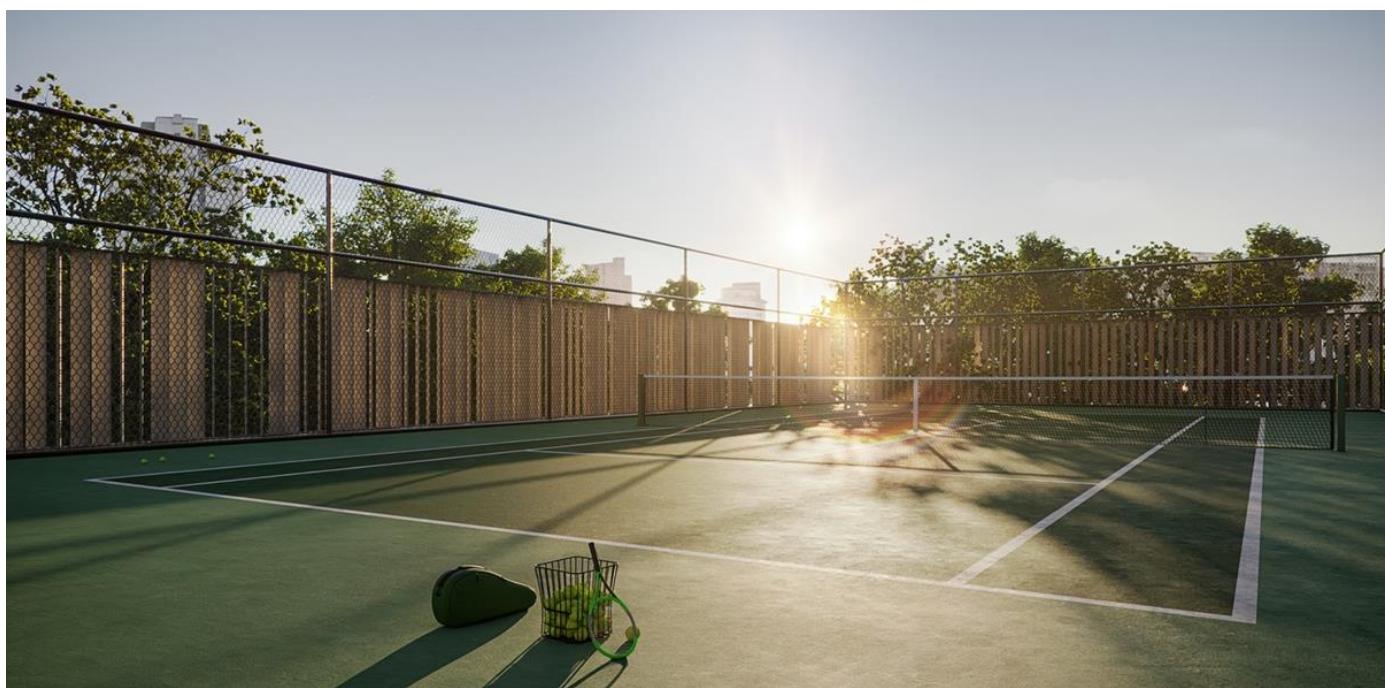
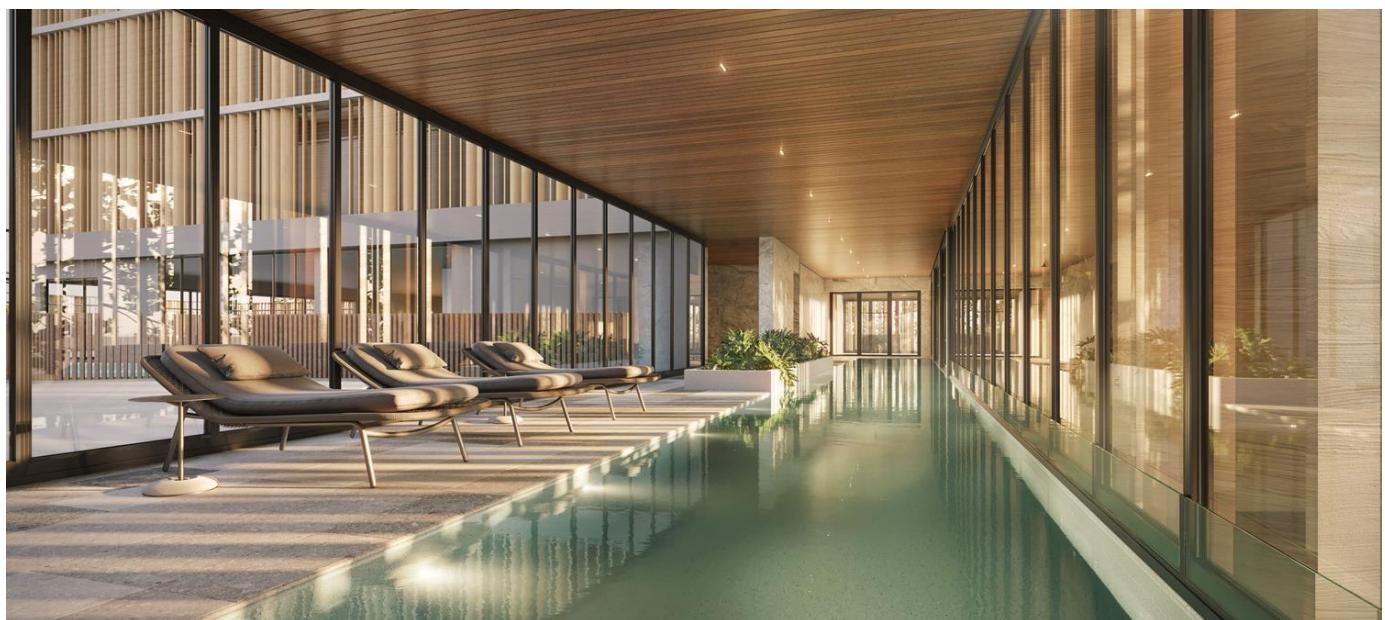
## IMAGENS PRODUTO











## **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi  
CEP: 04552-080 – São Paulo – SP  
[relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br)  
[www.kinea.com.br](http://www.kinea.com.br)



Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de Fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do Fundo antes de investir. Os Fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os Fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos Fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os Fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Os Fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns Fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do Fundo. É recomendada uma avaliação de performance de Fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e Fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento em Participações seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do Fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios seguem a ICVM356, portanto são condomínios abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condomínios abertos, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do Fundo; e (ii) quando condomínios fechados, em que as cotas não são resgatáveis, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: [contato@kinea.com.br](mailto:contato@kinea.com.br)